

Mehrfamilienhaus/ Gewerbeeinheiten im Zentrum von Emmelshausen zu verkaufen.

Property: 2026-290 • 56281 Emmelshausen
395.000,00 €



Data overview

PropNo	2026-290
Type of property	House
Kind of property	Residential building
Type of use	Residential
Type of commercialization	Purchase
Postcode	56281
City	Emmelshausen
Living area	approx. 300 sqm
Usable area	approx. 118 sqm
Plot size	approx. 780 sqm
Number of residential units	3
Internet access	DSL, Fiber optic up to the distribution box, 5G
Heating type	Central heating system
Number of floors	2
Parking spaces	8 Private parking spaces 8 Other
Kitchen	Ohne Küche
Year of construction	1955
Condition	dilapidated
Purchase price	395.000,00 €
Provision Käufer	3,57% vom Kaufpreis
Number of parking spaces	16,00 €

Description

Objektbeschreibung

Das ca.1955 errichtete Anwesen besteht aus zwei Teilen: dem massiven Vorderhaus an der Rhein-Mosel-Straße und einer langgestreckten Garagenzeile im rückwärtigen Grundstücksbereich, verbunden durch einen großzügig gepflasterten Hof.

Das Vorderhaus verfügt über zwei Vollgeschosse und ein ausgebautes Dachgeschoss. Auf rund 300 m² Wohnfläche sind bestandsgemäß drei Gewerbe/Wohneinheiten organisiert, ergänzt um rund 118 m² Nutzfläche. Die Grundrisse sind klar geschnitten, mit großen zusammenhängenden Räumen und kurzen Erschließungswegen – eine gute Ausgangslage für eine Neuaufteilung. Das Erdgeschoss eignet sich mit seinem direkten Zugang vom Hof und der Sichtbarkeit zur Straße für eine gewerbliche Nutzung.

Die Garagenzeile im hinteren Bereich umfasst 2 Garagen unter einem durchgehenden Dach, drumherum acht weitere Freiplätze auf dem gepflasterten Hof. Viele Stellplätze in einer Ortsmitte sind eine Ausnahmesituation – und gleichzeitig der interessanteste Entwicklungsansatz des Objekts: Die massive, durchgehende Baustruktur lässt eine Aufstockung und einen Umbau zu Wohnraum grundsätzlich zu.

Offen gesagt: Das Gebäude ist baufällig und im jetzigen Zustand nicht bewohnbar. Es handelt sich um ein Entwicklungsobjekt, das eine Kernsanierung erfordert. Der Kaufpreis bildet das ab. Wer den Sanierungsaufwand einkalkuliert, kauft hier eine Fläche, Lage und Stellplatzausstattung, die neu nicht mehr herzustellen ist.

Location

Emmelshausen ist das wirtschaftliche und infrastrukturelle Zentrum des Hunsrücks. Rund 5.000 Einwohner, Sitz der Verbandsgemeinde Hunsrück-Mittelrhein, mit Schulzentrum, Ärztehaus, Apotheken, Vollsortimentern, Discounter, Gastronomie und Verwaltung – ein Ort, der die Versorgungsfunktion für ein weites Umland übernimmt.

Das Objekt liegt an der Rhein-Mosel-Straße und damit an einer der zentralen Achsen des Ortes. Der tägliche Bedarf ist fußläufig gedeckt, Behörden und Ärzte sind in wenigen Minuten erreichbar. Der Bahnhof Emmelshausen mit der Hunsrückbahn Richtung Boppard und Anschluss an das Mittelrheintal liegt ebenfalls im Ort.

Für Pendler ist die Anbindung entscheidend: Über die B327 und die A61 sind Koblenz, das Rhein-Main-Gebiet und der Flughafen Hahn gut erreichbar. Genau diese Kombination – ländliche Ruhe bei voller Infrastruktur und schneller Straßenanbindung – hat in Emmelshausen in den letzten Jahren für eine anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum gesorgt.

Für Kapitalanleger heißt das: ein knappes Angebot bei stabilem, hohem örtlichem Mietniveau. Wohnungen im Ortskern mit eigenem Stellplatz sind in Emmelshausen gesucht und selten. Gleiches gilt für Gewerbe- und Büroflächen mit Parkmöglichkeiten direkt vor der Tür – hier trifft ein sehr geringes Angebot auf konstante Nachfrage von Praxen, Kanzleien, Dienstleistern und Handwerksbetrieben.

Furnishing description

Fakten und Details auf einen Blick

Objekt:

Adresse: Rhein-Mosel-Straße 42a, 56281 Emmelshausen
Objektart: Mehrfamilienhaus mit Gewerbepotenzial / Entwicklungsobjekt
Baujahr: ca. 1955 (geschätzt)
Zustand: baufällig – Kernsanierung erforderlich
Etagen: 2 Vollgeschosse zzgl. ausgebautem Dachgeschoss
Bauweise: massives Vorderhaus, rückwärtig langgestreckte Garagenzeile

Flächen:

Grundstück: ca. 780 m² (unvermessen)
Wohnfläche: ca. 300 m²
Nutzfläche: ca. 118 m²
Gesamtfläche: ca. 418 m²
Einheiten im Bestand: 3 Wohneinheiten/Gewerbeeinheiten

Stellplätze:

8 - 10 Freiplätze auf dem Hof und im vorderen Bereich
6 - 8 Garagenstellplätze in der rückwärtigen Garagenzeile
Stellplätze – im Ortskern eine Ausnahmesituation

Technik und Anschluss:

Keine Heizung vorhanden
DSL, 5G, Glasfaser bis zum Verteilerkasten
Ohne Küche

Nutzungsmöglichkeiten:

Drei Gewerbe- oder Büroeinheit im Vorderhaus im Bestand
Aufstockung der rückwärtigen Garagenzeile und Umbau zu Wohnraum – vorbehaltlich
baurechtlicher Prüfung
Kombination aus Gewerbe und Wohnen.

Lage:

Zentrale Ortslage Emmelshausen, direkt an der Rhein-Mosel-Straße
Fußläufig zu Einzelhandel, Gastronomie, Ärzten, Apotheke und Verwaltung
Schulzentrum und Bahnhof im Ort
Anbindung an die A61 und ins Mittelrheintal in wenigen Minuten
Emmelshausen als wirtschaftliches Zentrum des Hunsrücks mit hohem örtlichem Mietniveau

Preis und Konditionen

Kaufpreis: 395.000,00 €
Rechnerisch rund 506 € je m² Grundstücksfläche
Rechnerisch rund 945 € je m² Wohn- und Nutzfläche
Käuferprovision: 3,57 % vom Kaufpreis, inkl. gesetzlicher MwSt.
Energieausweis: wird nachgereicht

Other data

Förderung und steuerliche Vorteile

Für Objekte dieser Art stehen zahlreiche Fördermöglichkeiten offen: zinsverbilligte Darlehen der ISB Rheinland-Pfalz für Modernisierung und die Schaffung von Mietwohnraum, Programme der KfW für energetische Sanierung und Heizungstausch sowie – je nach Konstellation – steuerliche Vergünstigungen. Landes- und Bundesförderung sind grundsätzlich miteinander kombinierbar.

Welche Programme konkret in Frage kommen, hängt von der gewählten Umbauvariante, der späteren Nutzung und den persönlichen Voraussetzungen des Erwerbers ab. Wichtig: Die meisten Förderungen müssen vor Beginn der Maßnahmen beantragt und bewilligt sein. Gerne nennen wir Ihnen die zuständigen Ansprechpartner. Eine steuerliche oder Fördermittelberatung ersetzt dieser Hinweis nicht.

Images



Außenansicht



Zimmer



Zimmer



Zimmer



Zimmer



Zimmer



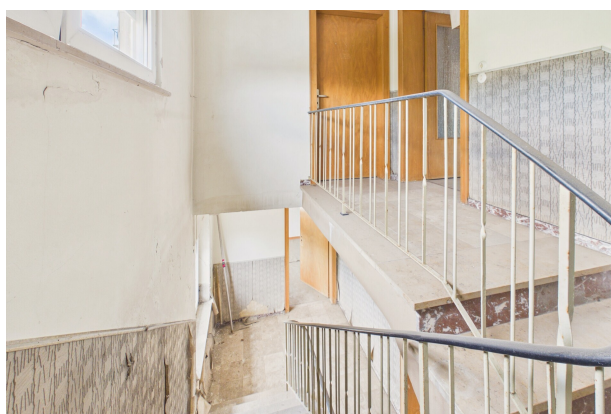
Zimmer



Zimmer



Zimmer



Treppenhaus



Bad



Garagen



Garagen



Garage



Lageplan

Floor Plan



Grundriss



Grundriss



Grundriss



Grundriss



Grundriss



Marko Blaszczak

Your contact person

Mr. Marko Blaszczak

Am Eichelgärtchen 4b

56283 Halsenbach

Phone: +49 6747 95240

Mobile: +49 1512 1220071

E-Mail: anfragen@mebla-immobilien.de

Web: www.hausundhofimmobilien.de

Legal notice

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt.

Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

Haus und Hof Immobilien • Am Eichelgärtchen 4b • 56283 Halsenbach

Tel.: 0151/21220071 • Mobil: • Fax:

info@hausundhofimmobilien.de • hausundhofimmobilien.de